

[市场经济论坛]

防范和化解我国商业银行房地产信贷风险

陈 茜

(厦门大学 金融系, 福建 厦门 361005)

[摘 要] 近几年来,我国房地产市场快速发展,对促进国民经济增长,推进城镇化进程,改善人民生活水平等方面发挥了积极的作用。但是,当前房地产业发展过程中也暴露出许多问题,商业银行房贷余额不断增加推动着房价不断提高,商业银行房贷风险开始聚集。本文分析了房地产市场发展现状,指出商业银行大量资金进入房地产市场存在的信贷风险,并提出防范和化解这一风险的对策。

[关键词] 商业银行; 房地产; 信贷风险

[中图分类号] F830.573 [文献标识码] A [文章编号] 1671—7112(2006)03—0089—04

Commercial Banking: Prevention and Solution of Mortgage Risk in Real Estate Loan Investment

CHEN Xi

(Finance Department Xiamen University, Xiamen 361005, China)

Abstract China real estate market has developed very quickly in recent years, which played an important role in helping economy progress and improving people's living standard. However, many problems were disclosed with the development of the real estate market. For example, the increase of mortgage loan boosted the housing price, which also increased the risk of mortgage collection for the commercial banks. This article first analyzed the current aspects of the real estate market, and then pointed out the potential risks for those commercial banks which invest heavily in real estate market. Finally, the author provided some suggestions to prevent and solve the mortgage risk.

Key words: commercial bank; real estate; mortgage risk

房地产投资具有周期长、投资大的特征,而我国房地产开发企业资金普遍不足,为此,开发商普遍采用了从金融机构获得开发贷款,进行滚动操作,最后以按揭贷款的方式进行销售的开发方式,以不到全部资金需求一半的自筹资金撬动了巨额开发投资。迅速增长的房地产供给需要市场需求的吸收才能形成良性循环。但是,在我国,高房价和低收入的矛盾还十分突出,因此,个人住房贷款的发放在一定程度上解决了有效需求不足的问题。自各商业银行开展此项业务以来,个人住房贷款发展迅速。截止 2005 年 2 月,金融机构个人住房贷款余额已达 16 508 亿元,与房地产开发贷款相加已占到了全部金融机构贷款余额的 15% 左右。如此大规模的贷款向单一的房地产业集中,对金融机构而言意味着经营风险将更多地受该行业市场变动的影响。这种风险如果得不到有效控制将威胁到整个金融体系的安全。

一、我国商业银行面临的房地产信贷风险

(一) 基层商业银行存在房地产信贷操作风险

基层银行发放房地产贷款存在的操作风险突出表现在:一是贷前审查经办人员风险意识不强,审查流于形式,随意简化手续,对资料的真实性、合法性审核不严,对明显存在疑点的资料不作深入调查核实;二是对抵押物管理不规范,办理抵押的相关职能部门协调配合不力,或不按程序操作,或过分依赖中介机构的评估结果,造成抵押品贬值或抵押无效;三是个别基层银行贷后管理混乱,个人贷款客户资料不够全面和连续,缺少相关的风险预警措施。

显而易见,房地产信贷中的操作风险正在逐渐显现,其严重程度令人担忧。及时防范与规避房地产金融中的操作风险,已经成为维护金融系统稳定的重要一环。

(二) 房地产贷款的法律风险

[收稿日期] 2006—02—27

最高人民法院于2005年1月1日开始实施《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》，其中第六条规定“对被执行人及其房贷家属生活中必需的居住房屋，人民法院可以查封，但不能拍卖、变卖或抵押”。而撤除了房贷最重要的抵押保障，就会引发住房按揭业务的道德风险，给银行带来不可预知的损失。由于房地产市场的资金有70%来源于银行体系，所以，一旦房地产市场泡沫破灭，最终承担风险的是银行体系，而且承担风险的比例相当高。

(三)“假按揭”的道德风险

“假按揭”主要指房地产开发企业以本单位职工、其他关系人或者收集购买身份证以身份证上之人作为购房人，替开发商向银行签定贷款协议，恶意套取银行资金的行为。“假按揭”恶意套取资金的行为成了银行最直接的贷款风险。搞“假按揭”的开发商一旦经营不善或出现困难就会使低风险的个人住房贷款变成高风险的房地产开发贷款，就会造成贷款风险的集中暴露，致使大量的按揭贷款逾期，直接危及银行贷款的收回；“假按揭”往往与投机相关联，容易产生法律问题，使银行资产面临法律风险。开发商“假按揭”后，如果再将房屋卖给其他购房者，由于此房已登记了房主并在银行有按揭，就会导致很多购房者交钱后办不到房产证或根本无法办理银行按揭；如果任由“假按揭”发展下去，还会助长开发商投机取巧的风气。因为有银行做“冤大头”，在项目开发过程中，房地产开发商就可能不守信用、不讲质量、不抓管理，由此给房地产市场带来一系列问题；按揭贷款投向以“返租租金”形式获取非法融资进行房地产交易的，业主在开发商正常返还租金时尚能维持供款，一旦开发商资金周转出现问题，则可能引起业主无法供款，加上抵押价值高估，变现能力差，银行风险就会随之而来。

(四)个人住房贷款的信用风险

个人住房贷款期限较长，贷款期间银行对借款人经济状况难以预测，对借款人的财务状况和财产持有状况也难以持续监控。由于我国尚未建立个人信用等级制度，对个人资信评估缺乏统一、客观的标准，影响了银行对贷款申请人信用的调查评定，使银行无法确定申请人的持续还贷能力。这种个人信用取证中的种种不确定因素，造成银行放贷风险。随着房地产业进入调整期，房价若跌到商品房剩余价值比期房价款更低的时候，借款人就会产生拖欠还款的动机；一旦房地产开发

商与购房者因为质量问题或其他问题产生纠纷，使用个人住房贷款购房的客户往往会暂停偿还银行贷款，从而将客户与开发商之间的矛盾转嫁到银行身上。

(五)大量购房“负翁”出现且呈低龄化趋势，增加了房地产贷款的还贷风险

随着个人消费信贷规模的急剧膨胀，我国一些大城市的居民已悄然成为高消费的“负翁”。根据各地统计局公布的城镇居民人均可支配收入、城镇人口、个人消费信贷余额，可以计算出上海、北京、深圳、杭州等城市的家庭债务比例，这些城市整体债务比例已经接近或超过100%。此外，贷款人低龄化趋势使消费透支现象凸现，降低了信用保障度。目前的青年一代，他们购房大多数由父母资助首付款，自己收入做按揭贷款，这些“负翁”一旦下岗失业或家庭发生重大变故导致资金链断裂，毋庸置疑，商业银行将是家庭高负债首当其冲的受害者，它面临着承受大量呆帐、坏账的风险，虽然居民抵押的房产理论上可以收回拍卖，但由于我国的法制不完善，大量房屋可能收不回来。同时，家庭负债率过高，还可能影响整个国民经济的发展水平和社会安定。

(六)从银行系统自身的抗风险性来看，也存在较大风险

中国银行业是在金融基础设施极不健全和自身抗风险能力相当脆弱的情况下涉足房地产信贷的，许多房贷配套政策较为滞后，个人信用制度、抵押制度、抵押保险制度等的不健全，都可能诱发金融风险。以个人信用制度为例，在国外，银行为防止违约风险，对借款人有严格的资信审查，工资、可支配收入、储蓄额、利息支出占现金收入比率、各类贷款占可支配收入的比率、家庭总债务与总债权的比率等都是银行需要考察的内容。而在中国，由于个人消费信用制度建立的滞后，个人家庭财务状况不透明，致使银行很难准确掌握借款人的真实收入和财产状况，这样就可能导致一种“表面安全”的假象。一些投资者可以用个人名义在不同银行同时按揭数十套房屋，一旦遭遇风险，银行的损失将是巨大的。

(七)房地产开发企业高负债经营隐含财务风险

房地产开发商以银行借贷融资为主，自有资金很少。有统计显示，我国房地产开发商通过各种渠道获得的银行资金占其资产的比率在70%以上。以北京为例，2000—2002年北京市房地产开发企业平均资产负债率为81.2%，房地产开发

企业负债经营的问题较为严重。由于房地产开发企业管理水平良莠不齐, 随着房地产市场竞争的日益激烈, 监管力度不断加大, 开发贷款门槛提高, 房地产开发企业资金链条也日趋紧张, 一旦资金链条断裂, 风险就会暴露出来。

二、防范和化解商业银行房地产信贷风险的对策

房地产业关系国计民生, 是传统与现实中最重要支柱产业之一, 目前, 它在中国的地位已是牵一发而动全身。为及时防范和化解房地产金融风险, 商业银行应完善房贷操作程序, 规避房贷操作风险, 清理整顿, 控制信贷资金, 建立健全惩戒机制, 防范“假按揭”风险, 适应利率市场化变化, 提高定价能力, 研究建立房贷保险制度, 尝试设立房地产投资基金, 积极推进住房抵押贷款的证券化进程。

(一) 完善房贷操作程序, 规避房贷操作风险

各银行应完善房贷操作程序, 重点检查房地产开发企业的资质, 包括是否拥有合格的房地产开发资质证书, 是否取得所开发楼盘的合法使用权, 区分房地产开发项目公司和一般房地产开发公司等; 审查房地产开发公司以往的信用记录, 包括是否延迟交付楼宇, 是否拖欠工程款, 是否将银行贷款挪作它用等。

加强抵押物管理, 及时合理地办理相关抵押手续, 规范抵押物估价行为。鼓励信贷人员根据借款人特点进行房贷管理手段创新。革新档案管理模式, 发挥档案管理效能, 为贷款清收提供有力支撑。各银行总行应就房贷管理制订相应的操作手册分发到各基层银行, 操作手册主要包括房贷风险点、完善合约程序、相关法规制度、违反操作程序的责任制度等。

(二) 清理整顿, 控制信贷资金

银行信贷历来是房地产泡沫形成的一个不可或缺因素, 也是影响房地产需求的重要因素。因而, 合理限制信贷是优化资源配置和银行资产结构, 提高资产质量, 降低银行风险的关键。具体做法如下: 首先, 在房地产信贷业务中, 应注意市场细分, 合理控制各种贷款的比例, 如商业楼宇与住宅开发信贷的比例, 高、中档及经济适用房开发信贷的比例, 开发贷款与个人住房贷款的比例等。其次, 严格贷款条件, 对自有资金不足, 以往开发业绩不良及“四证”不全的房地产开发企业应严格限制贷款。再次, 应严格控制期房和商业用抵押贷款比例和条件, 保障资质好的企业和个人的贷

款, 从根本上提高银行的资产质量, 抑制过度信贷和金融风险。

(三) 建立健全惩戒机制, 防范“假按揭”风险

各商业银行之间应尽快建立房地产开发商和个人住房贷款信息系统网络和房贷者档案, 实行房贷黑名单制, 加强法律制度建设, 建立对以“假按揭”形式骗贷开发商的法律惩戒机制, 将搞“假按揭”的房地产企业在网站和媒体上公开披露, 严重的应追究其法律责任。对于协助开发商套取个人住房按揭贷款的银行责任人, 应对其违规行为进行追查、惩罚, 直至追究其法律责任。

(四) 适应利率市场化变化, 提高定价能力

2005年3月17日, 中国人民银行调整了商业银行自营性个人住房贷款政策, 将住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平。对房地产价格上涨过快的城市或地区, 个人住房贷款最低首付比例可由20%提高到30%。具体调整的城市或地区, 可由商业银行法人根据国家有关部门公布的各地房地产价格涨幅自行确定, 体现了区别对待、不搞一刀切的原则。同时赋予商业银行自行定价的灵活性, 商业银行可以针对不同区域结构和客户结构, 结合央行的指导精神、银行的自律机制和监管部门等来决定是否需要当地房贷的最低首付比例进行调整, 实行差别利率。对风险相对较小的居民自住性住房贷款, 商业银行可实行下限利率, 对风险较大的投资性住房贷款, 商业银行可向上浮动利率, 以便更好地覆盖资产风险, 这将有利于提高商业银行利率定价和风险管理能力。可以预计, 在同业竞争日趋激烈的条件下, 对贷款能否进行合理定价将决定客户的培育和业务的开拓, 商业银行应加强研究房贷利率的市场化, 主动适应利率市场化进程。

(五) 研究建立房贷保险制度

个人住房贷款保险一般分为三类: 一是抵押住房的财产保险, 主要保障房产免受意外事故和自然灾害毁损的风险; 二是贷款者的定期信用人寿保险, 其作用主要是在还贷期内贷款人因疾病或意外伤害而丧失工作能力或死亡的情况下, 保证银行能安全收回贷款, 贷款者的家人能继续居住; 三是抵押贷款购房履约保证保险, 当投保人因为死亡、失业等约定原因无力还贷时, 保险公司代其向银行清偿剩余债务, 同时行使追偿权, 从抵押物中得到补偿或向投保人追回赔款。房贷保险实际运行中存在着银行指定保险公司、强制购买等问题。商业银行应进一步研究房贷保险, 充分发

挥房贷保险的风险分担职能。

(六)尝试设立房地产投资基金

当前,在房地产领域,真正意义上的房地产投资基金在国内尚未出现,存在的只是利用信托或其他方式在法律框架内的探索和模仿而已。房地产投资基金是指以房地产投资为目的,以发售基金份额的方式向社会公众或者特定对象募集资金,并形成独立的基金财产,基金财产交由基金管理人按照资产组合方式管理,由基金托管人托管,基金份额持有人按其所持有份额享受收益和承担风险的集合投资活动的组织形式。

从国外的做法看,房地产投资基金运作模式主要具备了融资、投资和担保三方面的功能。此种模式具有较强的即可操作性,初期可能适合选择规模不大、资金规模需求量较少的情况下运作,信托投资公司的参与,既可成为本基金资金来源的一个重要渠道,又可提高合资公司股东资金管理和信托投资公司项目管理的专业化水平。从长远看,该基金模式可以在信托计划期限范围内将合资公司上市,进一步扩大资金运作规模,加强基金的流通性,以此实现基金灵活的变现性。

(七)积极推进住房抵押贷款证券化

资产证券化作为管理银行流动性风险和利率风险的有效工具,自20世纪70年代在美国推出后发展极为迅猛,而最早也最适合证券化的银行资产是住房抵押贷款。据统计,目前美国有一半以上的住房抵押贷款进行了证券化处置。1999年MBS(资产支持证券)发行规模首次超过联邦政府债券,成为美国第一大债券市场。2001年MBS余额占全部债务余额的22%,而国债仅占全部债务余额的16%。资产证券化在国际资本市场上的发展也极为迅速,20世纪80年代欧洲MBS的年发行量不过10亿美元,而到2003年,一年的发行量就达到了2172亿欧元,其中住房抵押贷款证券化1257亿欧元,比2002年增长60%(数据来源:中国资产证券网)。需要强调的是,住房抵押贷款证券化的主要目的并非是向投资者转嫁风险,而在于尽早收回资金,提高资产的流动性,而这一过程客观上也对长期资产与短期负债不匹配导致的利差风险和银行价值波动进行了有效管理。当然,成功的抵押贷款证券化要求对该类贷款的提前偿付规律必须有较好的掌握,否则就难以合理确定MBS的发行定价。

[责任编辑:张鲜华]

(上接第81页)

二是国家进一步向社会放权,使新兴阶层可通过第三部门参与公共管理成为可能。必须在国家与合作关系前提下,以社会逐渐重新收回国家权力为取向,使第三部门成为权力转移的主要载体之一。权力过于集中的政府机构,不仅应该部分还权于企业,而且应该部分让渡给第三部门。这样做,可以使社会权力行使主体也趋向于多元化,与社会结构的多元化相适应,不但有利于新兴阶层通过第三部门参与公共事务管理,也有利于调节当今中国社会转型期新兴阶层与现存阶层的利益冲突,促进社会的和谐发展。

三是加快政府职能转变,为第三部门的发展提供社会空间。首先,第三部门和政府的关系应发生转变:是伙伴关系而不是行政依赖关系;是协商关系而不是隶属关系;是平等的合作关系而不是上下级行政隶属关系。但决不能忽视政府对第三部门进行必要的监督与引导。国家的制度安排和制约力量应能有效地限制第三部门在发展过程中异化现象的产生。

最后,需要强调的是,政府在培育有利于第三

部门的社会环境的过程中,要确定其职能范围,即界定政府发挥作用的程度。在我国现有社会条件下,政府处于一种两难的境地,即为了实现职能分解与权力分割的目的,需要为制约自己权力的社会组织的发展提供有利条件,而这个过程又使政府的职能和权力进一步扩张。政府把握其职能权限的适当分界点确实不是一件容易的事情,在这个过程中,对发展路径和程序的科学设计以及社会大众对改革的支持与认同可能是至关重要的,这也是第三部门能否在我国顺利发展的关键。

[参考文献]

- [1] 王运生. 公共行政的责任与民主[J]. 公共行政, 2004(1).
- [2] 赵向红, 张晓忠. 我国中间阶层的发展现状与未来中国结构走势[J]. 学术交流, 2003(12).
- [3] 郭道晖. 权力的多元化与社会化[J]. 法学研究, 2001(1).
- [4] 陈振明. 公共管理学[M]. 中国人民大学出版社, 1998.
- [5] 罗卜特·达尔. 多元主义民主的困境[M]. 求实出版社, 1989.

[责任编辑:张鲜华]